Prévisions économiques 2012–2013

APCHQ 50 ans 1961-2011

ASSOCIATION PROVINCIALE DES CONSTRUCTEURS D'HABITATIONS DU QUÉBEC INC.

Prévisions économiques 2012-2013

La transformation du marché de l'habitation neuve est évidente, particulièrement dans les régions métropolitaines de Montréal et de Québec. Les choix résidentiels s'ajustent en fonction des nouvelles réalités économiques ainsi que des orientations favorables à la densification. Ainsi, au premier semestre de 2012, 63 % des nouvelles unités non locatives dans la région de Montréal étaient des condominiums, alors que le marché de Québec s'approchait de la parité avec 46 %.

La nature même des projets de condominiums fait en sorte que plusieurs unités sont mises en chantier à la fois, alors que l'ensemble des unités n'a pas été vendu au moment de la première pelletée de terre. Ceci se reflète dans des statistiques de marché qui peuvent inquiéter, notamment en ce qui concerne le nombre d'unités en inventaire ou en construction à un moment donné. Les délais d'écoulement en seront d'autant affectés. Pas surprenant que plusieurs se demandent dans quelle mesure le nouveau profil de production et d'écoulement des unités résulte d'un changement incontournable lié à la nature des activités de l'industrie ou simplement à une surproduction typique des fins de cycles de prospérité. À notre avis, les deux phénomènes sont en jeu.

Le comportement de l'offre est un élément important, mais il faut porter autant d'attention à tout ce qui nourrit la demande et lui permet de s'exprimer. De ce côté, les nouvelles comportent aussi des zones d'ombre.

Du côté des données économiques fondamentales, les perspectives sont modérément optimistes. Le PIB progresse, mais timidement; l'emploi et le revenu disponible également. Le taux de chômage est stable. La confiance des consommateurs demeure à des niveaux qui laissent croire que la demande est au rendez-vous, surtout en raison des taux d'intérêt bas et stables. Quant à la tendance démographique, le Québec continue d'accueillir un nombre important d'immigrants, ce qui contribue de manière significative à la formation de ménages. De façon globale toutefois, il a été constaté que ces dernières années, le rythme de construction a excédé la tendance démographique. Un retour à l'équilibre doit éventuellement se produire.

Par ailleurs, la capacité de « passer à l'acte », particulièrement chez les premiers acheteurs, est remise en question. Ce segment de marché, qui compose presque la moitié des transactions sur le marché de la maison neuve est directement affecté par les récents changements apportés aux règles de l'assurance hypothécaire, soit la réduction à 25 ans de la durée maximale de la période d'amortissement des prêts

assurables. Dans la mesure où, selon les sondages de l'APCHQ, près de 40 % des premiers acheteurs avaient recours à un financement avec période d'amortissement excédant 25 ans, cette mesure risque d'avoir un effet significatif sur l'accession à la propriété, du moins en ce qui concerne la maison neuve.

Pour sa part, le marché locatif demeure léthargique, sauf pour ce qui est des unités de plus haute gamme. Les taux d'inoccupation bas depuis de nombreuses années ne parviennent pas à déclencher un élan de construction et rien ne laisse croire qu'il en sera autrement aussi longtemps que certaines réformes ne seront pas entreprises, notamment en ce qui concerne les règles de fixation des loyers et la fiscalité du secteur.

En somme, dans un climat économique correct, sans plus, le marché de l'habitation ne profite pas d'un mouvement d'impulsion. Il entre plutôt dans ce qui ressemble à une fin de cycle de prospérité où graduellement le rythme des activités est appelé à ralentir.

Après des années de vigueur surprenante, le repli s'est d'ailleurs amorcé l'an dernier. L'APCHQ anticipe la poursuite de cette tendance pour 2013 avec une nouvelle réduction des mises en chantier, dont l'ampleur sera essentiellement conditionnée par la capacité des premiers acheteurs à se manifester sur le marché. Dans ce qui pourrait être caractérisé d' « atterrissage en douceur », le nombre des mises en chantier devrait s'établir à 40 000 unités en 2013, comparativement à 45 000 en 2012.

Signalons que l'an dernier, les prévisions de l'APCHQ s'inscrivaient parmi les plus optimistes des organismes de prévision; les résultats de 2013 se situent plutôt au bas des possibilités.

Mises en chantier

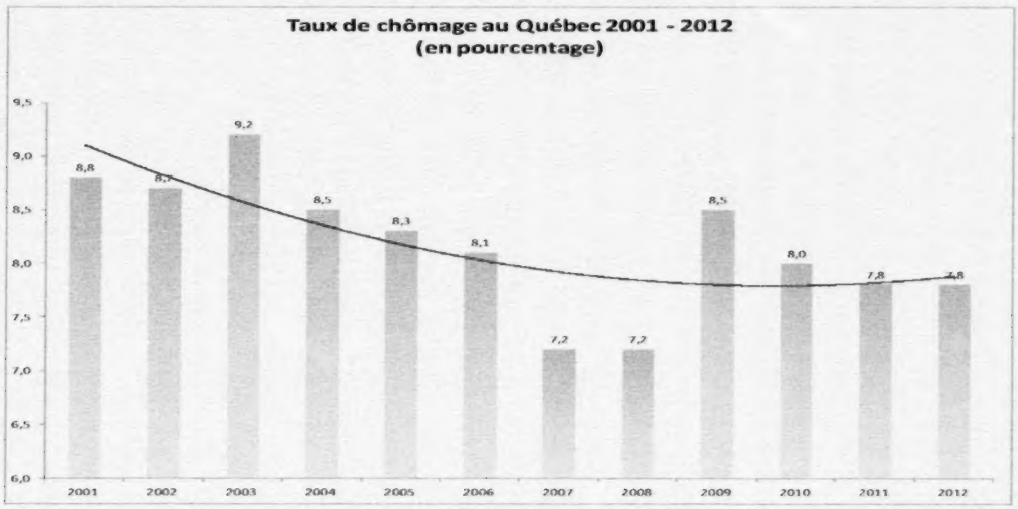
Ensemble du Québec

2011-2013

Année	Centres urbains			Centres ruraux	Total
	Logements pour propriétaires-occupants		Logements locatifs et coop		
	En propriété absolue	En copropriété			
2011	17 924	15 969	7 906	6 588	48 387
2012 p	16 000	15 500	7 000	6 500	45 000
2013 p	14 000	15 000	5 500	5 500	40 000

Le contexte économique général

Les institutions financières s'entendent pour dire que le PIB québécois devrait augmenter de 1,7 à 2,0 % en 2013. Ce résultat modeste trouve écho dans la progression de l'emploi, la stabilité du taux de chômage et la croissance modérée du revenu disponible, encore une fois de l'ordre de 2,0 %.

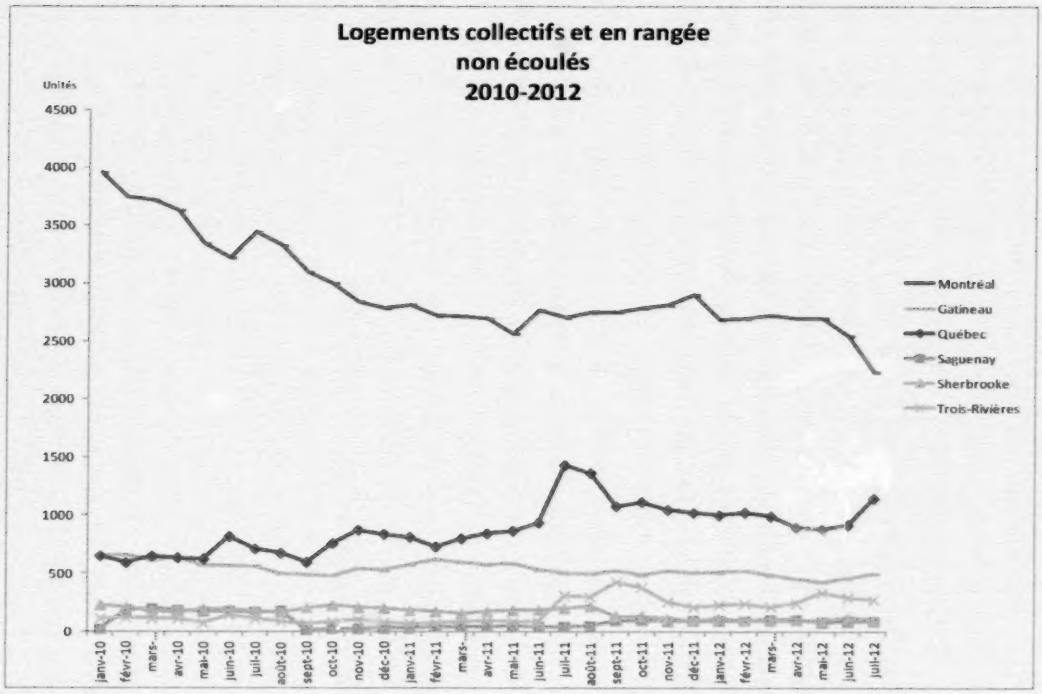


Des inventaires sous contrôle

À l'été 2012, sur le marché de l'habitation, les inventaires de logements neuf inoccupés sont particulièrement faibles. Cela ne traduit aucunement le degré d'avancement de l'offre par rapport à la demande. Mais, pour l'instant, les statistiques ne révèlent pas de problème à cet égard.

Pour l'ensemble des six principaux marchés illustrés au tableau suivant, on dénombre uniquement 4 300 logements collectifs et en rangée neufs en inventaire en août 2012, soit près de 1 300 **de moins** à la même date qu'il y a deux ans.

À l'été 2012, on retrouve 1 526 condominiums neufs inoccupés dans la région de Montréal, soit 50 unités de plus qu'à la même période en 2010. Selon certains, c'est le calme avant la tempête!



Source : SCHL

Le regard tourné vers les unités en construction

Entre 2010 et 2012, le nombre de logements en construction au Québec, dans les centres de 10 000 habitants et plus, est toutefois passé de 24 700 unités à 30 400 unités. Pas besoin de chercher l'explication bien loin : l'augmentation correspond à ce qui a été observé dans le condominium, avec un passage de 9 200 unités en construction en 2010 à 15 400 unités en 2012 dans les six principaux marchés.

Puisqu'il s'agit d'unités en construction, elles ne viennent pas encore gonfler les statistiques des unités inoccupées. Tel qu'indiqué précédemment, ce n'est que partie remise.

Mais cela fait partie d'une nouvelle réalité, observée depuis un certain temps en Ontario, par exemple, où l'on retrouve plusieurs condominiums et des immeubles plus denses. Soulignons que dans ce dernier marché, le nombre d'unités en construction à l'été 2012 tournait autour de 67 000 unités, soit 20 000 de plus que deux ans plus tôt. Cela correspond pratiquement au niveau des mises en chantier de l'ensemble de l'année 2011. Avec quelque 30 000 unités en construction en 2012, le Québec atteint ce qui était observé

en Ontario il y a deux ans, toutes proportions gardées. Soit dit en passant, la Colombie-Britannique qui compte environ 27 000 mises en chantier par année, compte présentement 29 000 unités en construction. Compte tenu du nouveau profil de la construction au Québec, il faut apprendre à « jouer dans la ligue des grands », c'est-à-dire avec une nouvelle équation où des inventaires accrus font partie de la réalité d'affaires, considérant le gabarit des immeubles, les règles de financement des projets, etc.

Si des marchés comme ceux de l'Ontario et de la Colombie-Britannique sont appelés à effectuer un certain repli, peut-être brutal en raison d'une trop forte envolée, on ne peut pas dire que le marché du Québec en est au même point. En effet, à moins d'un événement particulier, le marché québécois doit plutôt s'attendre à ralentir en 2013, et ce, sans se briser sous le poids d'un inventaire insoutenable.

Le marché locatif : une reprise qui continuera d'attendre

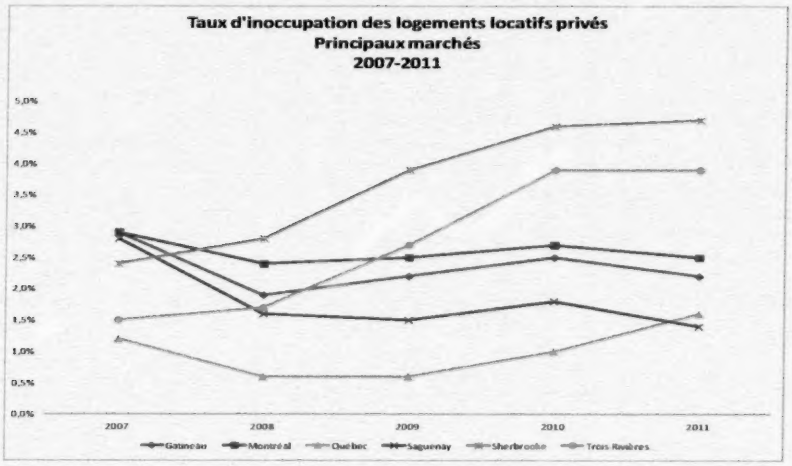
Si l'on se fie aux statistiques de taux d'inoccupation, le marché locatif au Québec demeure en pénurie, sauf à Trois-Rivières et à Gatineau. Malgré ce fait, qui perdure depuis une décennie dans certains cas, le marché ne semble toujours pas disposé à rétablir la situation.

Il existe en fait un environnement fiscal et réglementaire qui diminue fortement l'intérêt pour l'investissement dans ce secteur. La situation est préoccupante, même en ce qui a trait à l'entretien et à la rénovation du parc immobilier locatif au Québec.

De récentes propositions fiscales visant à augmenter la taxation des gains de capitaux jettent un froid additionnel sur un marché déjà déprimé. Il faudra y voir un jour.

Entretemps, la production de logements locatifs devrait se situer aux environs de 7 000 unités en 2012, soit un résultat légèrement inférieur à 2011. Les unités locatives qui peuvent s'ajouter sont celles qui sont destinées à des clientèles pouvant payer des prix supérieurs au marché existant.

Les besoins en unités locatives sont de plus en plus comblés par des unités normalement destinées à des propriétaires occupants. La location de condominiums prend de l'ampleur, offrant ainsi une soupape à un marché locatif fragile. Ainsi, le volume de construction de 2013 pourrait se limiter à 5 500 unités seulement dans le secteur locatif.



La rénovation résidentielle

Alors que le secteur de la construction neuve s'essouffle, celui de la rénovation continue de recueillir la part du lion des investissements résidentiels. Telle est d'ailleurs la situation depuis le milieu des années 2000 et rien n'inversera cette tendance, alimentée par un parc résidentiel vieillissant et une clientèle qui souhaite rester le plus longtemps possible dans leur maison.

Tôt ou tard, cela se traduit par un besoin de rénover, ne serait-ce que pour maintenir les lieux en état de fonctionnement. L'immense défi de réhabilitation des infrastructures publiques nous rappelle comment il est difficile de se sortir d'un déficit d'entretien. Il y aurait donc lieu d'être prudent, autant sur une base individuelle que collective, afin que le parc résidentiel ne se dégrade pas. Les propriétaires et locataires résidentiels n'ont pas des moyens comparables à ceux de l'État pour se sortir d'un déficit d'entretien.

Cela dit, l'état véritable du parc résidentiel et son potentiel déficit d'entretien sont des éléments inconnus. Les sources de données sont rares et incomplètes et, sous la contrainte budgétaire, les gouvernements ont plutôt tendance à fournir moins de données dans ce secteur.

La croissance des investissements en rénovation a été de l'ordre de 5 % ces dernières années. Les récentes enquêtes de la SCHL[1], portant sur l'année 2011, indiquaient qu'environ 38 % des ménages propriétaires procédaient à des travaux de rénovation dans la région de Montréal, et 42 % dans la région de Québec. Le coût moyen des travaux était d'environ 11 500 $. Quant aux intentions de rénover en 2012,

[1] SCHL, *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements*, 2012

elles se maintiennent d'année en année avec des pourcentages équivalents. La moyenne prévue des dépenses est d'environ 10 500 $, mais les mêmes sondages démontrent que seulement 50 % des ménages respectent leur budget.

Source : Statistique Canada

Mises en chantier au Québec

Selon les territoires des associations régionales de l'APCHQ

2005-2010

Outaouais	*Marché unifamilial*			*Total unif.*	*Condominium*		*Multifamilial*			*Production*
Année	Isolée	Jumelée	Rangée		Appart.	En rangée	Locatif	Plex	Coop	*totale*
2005	1 204	236	0	1 440	295	0	326	26	59	**2 146**
2006	1 184	526	100	1 810	324	16	720	70	12	**2 952**
2007	1 043	446	225	1 714	316	78	602	50	34	**2 794**
2008	1 165	698	179	2 042	487	57	718	32	77	**3 413**
2009	1 105	730	207	2 042	640	34	352	46	57	**3 171**
2010	969	752	199	1 920	422	20	400	24	61	**2 847**
2011	842	390	269	1 501	557	0	277	20	130	**2 485**
2012 - 6 mois	357	260	58	675	340	0	405	94	0	**1 514**

Abitibi-Témiscamingue	*Marché unifamilial*			*Total unif.*	*Condominium*		*Multifamilial*			*Production*
Année	Isolée	Jumelée	Rangée		Appart.	En rangée	Locatif	Plex	Coop	*totale*
2005	104	0	4	108	0	0	4	0	0	**112**
2006	167	2	0	169	0	0	23	4	0	**196**
2007	227	4	3	234	0	0	45	9	0	**288**
2008	261	8	0	269	0	0	3	6	0	**278**
2009	219	0	0	219	0	0	52	18	0	**289**
2010	288	4	3	295	0	0	188	8	0	**491**
2011	293	6	0	299	0	0	320	14	0	**633**
2012 - 6 mois	126	2	0	128	0	0	6	6	0	**140**

Saguenay	*Marché unifamilial*			*Total unif.*	*Condominium*		*Multifamilial*			*Production*
Année	Isolée	Jumelée	Rangée		Appart.	En rangée	Locatif	Plex	Coop	*totale*
2005	267	22	6	295	5	0	130	20	15	**465**
2006	271	22	5	298	21	0	140	20	6	**485**
2007	373	6	9	388	24	0	175	42	56	**685**
2008	400	6	12	418	23	0	378	50	0	**869**
2009	337	12	0	349	24	0	119	92	0	**584**
2010	380	46	4	430	28	0	257	34	34	**783**
2011	475	80	12	567	14	0	232	46	0	**859**
2012 - 6 mois	185	108	16	309	24	0	154	14	0	**501**

Lac Saint-Jean	*Marché unifamilial*			*Total unif.*	*Condominium*		*Multifamilial*			*Production*
Année	Isolée	Jumelée	Rangée		Appart.	En rangée	Locatif	Plex	Coop	*totale*
2005	131	6	7	144	0	0	22	6	0	**172**
2006	111	10	0	121	0	0	84	10	0	**215**
2007	109	6	4	119	0	0	28	24	0	**171**
2008	183	8	11	202	8	0	27	46	0	**283**
2009	132	4	0	136	0	0	20	26	0	**182**
2010	121	14	4	139	16	0	172	8	0	**335**
2011	142	46	0	188	0	0	111	20	0	**319**
2012 - 6 mois	63	30	0	93	20	0	12	2	0	**127**

Mises en chantier au Québec

Selon les territoires des associations régionales de l'APCHQ

2005-2010

		Marché unifamilial			*Total unif.*	*Condominium*		*Multifamilial*			*Production*
Côte-Nord	Année	Isolée	Jumelée	Rangée		Appart.	En rangée	Locatif	Plex	Coop	*totale*
	2005	18	6	0	24	0	0	0	0	0	**24**
	2006	35	2	0	37	0	0	0	0	0	**37**
	2007	65	16	0	81	16	0	0	2	0	**99**
	2008	67	8	0	75	24	0	3	0	0	**102**
	2009	72	0	0	72	0	0	24	0	0	**96**
	2010	66	8	6	80	0	0	150	8	25	**263**
	2011	67	2	0	69	0	0	62	16	0	**147**
	2012 - 6 mois	21	0	0	21	0	0	6	2	0	**29**

		Marché unifamilial			*Total unif.*	*Condominium*		*Multifamilial*			*Production*
Mauricie	Année	Isolée	Jumelée	Rangée		Appart.	En rangée	Locatif	Plex	Coop	*totale*
	2005	365	104	3	472	0	0	439	8	0	**919**
	2006	372	84	32	488	51	0	468	10	0	**1 017**
	2007	554	144	114	812	40	0	516	10	0	**1 378**
	2008	504	128	28	660	98	0	593	10	0	**1 361**
	2009	470	96	0	566	26	0	607	14	18	**1 231**
	2010	490	214	0	704	28	0	1 155	12	0	**1 899**
	2011	449	198	0	647	128	0	521	24	0	**1 320**
	2012 - 6 mois	203	106	3	312	183	0	169	8	0	**672**

		Marché unifamilial			*Total unif.*	*Condominium*		*Multifamilial*			*Production*
Lanaudière	Année	Isolée	Jumelée	Rangée		Appart.	En rangée	Locatif	Plex	Coop	*totale*
	2005	2 364	318	8	2 690	834	31	642	104	48	**4 349**
	2006	2 074	152	39	2 265	683	27	836	146	18	**3 975**
	2007	2 005	144	47	2 196	620	5	666	218	0	**3 705**
	2008	1 735	136	58	1 929	490	0	671	172	50	**3 312**
	2009	1 520	184	87	1 791	485	8	468	125	0	**2 877**
	2010	1 692	96	104	1 892	896	9	465	155	0	**3 417**
	2011	1 403	104	79	1 586	918	0	561	176	0	**3 241**
	2012	603	98	22	723	489	0	193	44	0	**1 449**

		Marché unifamilial			*Total unif.*	*Condominium*		*Multifamilial*			*Production*
Bois-Franc	Année	Isolée	Jumelée	Rangée		Appart.	En rangée	Locatif	Plex	Coop	*totale*
Centre-du-Québec	2005	485	104	0	589	4	0	225	0	0	**818**
	2006	476	140	12	628	17	8	220	12	0	**885**
	2007	490	182	4	676	4	0	629	6	0	**1 315**
	2008	470	148	0	618	24	0	428	16	0	**1 086**
	2009	465	132	0	597	30	0	239	20	0	**886**
	2010	584	176	8	768	64	0	495	12	36	**1 375**
	2011	502	192	4	698	12	0	348	6	0	**1 064**
	2012 - 6 mois	247	76	0	323	16	0	94	2	0	**435**

Mises en chantier au Québec

Selon les territoires des associations régionales de l'APCHQ

2005-2010

Estrie		*Marché unifamilial*			*Total unif.*	*Condominium*		*Multifamilial*			*Production*
	Année	Isolée	Jumelée	Rangée		Appart.	En rangée	Locatif	Plex	Coop	*totale*
	2005	714	66	25	805	111	0	389	6	31	**1 342**
	2006	588	52	25	665	57	0	819	4	0	**1 545**
	2007	628	58	26	712	105	0	339	46	24	**1 226**
	2008	674	38	18	730	158	0	468	52	47	**1 455**
	2009	668	96	75	839	103	0	492	67	79	**1 580**
	2010	563	228	87	878	132	0	467	82	90	**1 649**
	2011	557	208	161	926	91	0	504	54	0	**1 575**
	2012 - 6 mois	318	162	141	621	33	0	202	18	58	**932**

Haute-Yamaska		*Marché unifamilial*			*Total unif.*	*Condominium*		*Multifamilial*			*Production*
	Année	Isolée	Jumelée	Rangée		Appart.	En rangée	Locatif	Plex	Coop	*totale*
	2005	423	200	4	627	123	0	523	20	0	**1 293**
	2006	382	172	18	572	107	6	263	2	151	**1 101**
	2007	452	146	24	622	166	0	170	17	0	**975**
	2008	477	134	30	641	216	16	541	18	34	**1 466**
	2009	346	144	30	520	223	4	197	12	19	**975**
	2010	399	146	31	576	254	0	491	22	0	**1 343**
	2011	340	118	50	508	140	0	343	10	0	**1 001**
	2012 - 6 mois	226	112	16	354	91	0	181	8	0	**634**

Beauce-Appalaches		*Marché unifamilial*			*Total unif.*	*Condominium*		*Multifamilial*			*Production*
	Année	Isolée	Jumelée	Rangée		Appart.	En rangée	Locatif	Plex	Coop	*totale*
	2005	191	96	0	287	0	0	190	6	0	**483**
	2006	155	138	19	312	11	0	162	0	0	**485**
	2007	176	86	16	278	0	0	104	4	0	**386**
	2008	193	116	12	321	0	0	141	4	0	**466**
	2009	183	74	0	257	17	0	79	6	0	**359**
	2010	183	86	0	269	8	0	246	14	0	**537**
	2011	185	38	0	223	8	0	103	22	0	**356**
	2012 - 6 mois	89	72	0	161	24	0	59	0	0	**244**

Est-du-Québec		*Marché unifamilial*			*Total unif.*	*Condominium*		*Multifamilial*			*Production*
	Année	Isolée	Jumelée	Rangée		Appart.	En rangée	Locatif	Plex	Coop	*totale*
	2005	247	64	20	331	22	0	94	4	0	**451**
	2006	257	48	8	313	4	12	63	8	0	**400**
	2007	323	48	18	389	0	0	189	2	0	**580**
	2008	386	72	12	470	60	0	164	12	0	**706**
	2009	338	66	0	404	0	4	177	34	27	**646**
	2010	362	126	9	497	12	0	309	10	0	**828**
	2011	321	138	0	459	0	0	536	5	0	**1 000**
	2012	128	26	16	170	0	0	4	2	0	**176**

Mises en chantier au Québec

Selon les territoires des associations régionales de l'APCHQ

2005-2010

Québec		*Marché unifamilial*			*Total unif.*	*Condominium*		*Multifamilial*			*Production*
	Année	Isolée	Jumelée	Rangée		Appart.	En rangée	Locatif	Plex	Coop	*totale*
	2005	2 541	410	124	3 075	1 131	0	1 372	222	56	**5 856**
	2006	2 251	320	135	2 706	1 038	0	1 102	256	102	**5 204**
	2007	2 169	300	184	2 653	733	10	1 588	219	127	**5 330**
	2008	2 044	502	154	2 700	1 131	29	1 353	172	111	**5 496**
	2009	1 763	616	170	2 549	1 303	12	1 347	134	193	**5 538**
	2010	1 789	820	250	2 859	1 710	17	1 802	180	113	**6 681**
	2011	1 373	824	258	2 455	1 986	0	784	165	81	**5 471**
	2012 - 6 mois	694	212	206	1 112	1 041	9	882	41	10	**3 095**

Montérégie-Suroît		*Marché unifamilial*			*Total unif.*	*Condominium*		*Multifamilial*			*Production*
	Année	Isolée	Jumelée	Rangée		Appart.	En rangée	Locatif	Plex	Coop	*totale*
	2005	1 212	84	31	1 327	238	49	85	2	79	**1 780**
	2006	1 219	56	37	1 312	193	28	88	4	13	**1 638**
	2007	1 452	132	136	1 720	288	38	316	16	0	**2 378**
	2008	1 237	178	118	1 533	230	32	365	4	36	**2 200**
	2009	961	164	113	1 238	365	36	392	14	106	**2 151**
	2010	1 091	158	149	1 398	519	0	322	18	71	**2 328**
	2011	753	186	155	1 094	483	16	143	14	0	**1 750**
	2012 - 6 mois	307	134	111	552	280	0	76	12	0	**920**

Montréal-métropolitain		*Marché unifamilial*			*Total unif.*	*Condominium*		*Multifamilial*			*Production*
	Année	Isolée	Jumelée	Rangée		Appart.	En rangée	Locatif	Plex	Coop	*totale*
	2005	6 105	672	55	6 832	6 944	674	4 367	287	1 791	**20 895**
	2006	5 639	594	148	6 381	6 747	490	4 291	352	701	**18 962**
	2007	5 724	728	271	6 723	6 199	586	5 018	377	580	**19 483**
	2008	5 064	778	819	6 661	7 436	270	3 860	408	264	**18 889**
	2009	4 235	808	628	5 671	6 799	167	2 747	460	614	**16 458**
	2010	4 456	1 194	804	6 454	9 085	147	2 159	628	401	**18 874**
	2011	3 814	1 028	748	5 590	11 525	91	2 316	522	534	**20 578**
	2012 - 6 mois	1 767	418	301	2 486	4 770	37	817	188	23	**8 321**